

Gemeente Groningen en Groninger woningcorporaties



NIEUW LOKAAL AKKOORD

Mensen maken Stad!

2.0

Samenwerkingsovereenkomst 2011-2014

Inhoudsopgave

1 Doorgaan onder veranderende omstandigheden

1.1 Inleiding.....	3
1.2 Ontwikkelingen.....	3
1.3 Toekomst.....	5

2 Ambities

2.1 Huisvesting voor iedereen	8
2.2 Mensen maken Stad!	8
2.3 Verbinding maken in de wijk.....	10
2.4 Samen richten op kwaliteit van wonen.....	13
2.5 Wonen verduurzamen.....	19

3 Samenwerkingsafspraken

3.1 Sneller bouwen.....	24
3.2 Woonruimteverdeling	26
3.3 Organisatie.....	28
3.4 Nieuw elan	29

1

Doorgaan onder
veranderende
omstandigheden

TE KOOP
LAGEE
050-318 40 80



1.1 Inleiding

In 2007 zetten de gemeente Groningen en de corporaties in de stad, hun handtekening onder het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA). Dat is niet onopgemerkt gebleven. Het NLA heeft veel voor Groningen betekend. De woningbouwopgave in de periode 2007-2010 is ruimschoots vervuld, er is – samen met bewoners – flink geïnvesteerd in wijken waar mensen graag wonen, op tal van nieuwe manieren is invulling gegeven aan Vertrouwen in de Buurt, er is een impuls gegeven aan energiebesparing van bestaande woningen en de samenwerking bij de huisvesting van kwetsbare groepen is uitstekend.

We zijn trots op de manier waarop we samenwerken. We weten elkaar goed te vinden, delen in hoofdlijnen de visie op de ontwikkelingen van de stad en zijn ons ervan bewust dat we samen het verschil kunnen maken in de wijken. We zoeken naar manieren om bewoners bij hun omgeving te betrekken en met hen samen te werken aan leefbare wijken. Op wijkniveau is de samenwerking tussen medewerkers van gemeente en corporaties verder gegroeid en bijna vanzelfsprekend geworden.

De aanpak in Groningen is ook in het land niet onopgemerkt gebleven. In recente rapportages aan de Tweede Kamer komt Groningen goed uit de bus. Uit de Leefbaarometer blijkt bijvoorbeeld dat de laatste 12 jaar grote stappen vooruit zijn gemaakt met de leefbaarheid in wijken. In 1998 woonde nog 34,7% van de Stadlers in een wijk waar de leefbaarheidsscore laag of matig was. Tien jaar later was dit percentage teruggebracht tot 7%. Een verbetering die nergens anders zo groot is.

De looptijd van het Nieuw Lokaal Akkoord eindigde in 2010. Gemeente en corporaties willen doorgaan met de samenwerking. De evaluatie van de lopende afspraken in maart 2009 was positief. Wel vragen de veranderende omstandigheden om aanpassingen. In dit document maken we nieuwe afspraken, zeg maar een 'update'. NLA wordt NLA 2.0.

1.2 Ontwikkelingen

Sinds 2007, het jaar waarin het NLA van start ging, is er veel veranderd. In de stad, in het land en zeker ook wereldwijd. Verschillende ontwikkelingen zijn van invloed op het NLA en dwingen tot aanpassingen.

Economische crisis en de stagnerende woningmarkt

De economische crisis, die Nederland sinds 2008 trof, heeft grote invloed op de woningmarkt. De prijs van huizen staat onder druk. Mensen wachten af met het kopen van een woning, woningen staan langer te koop en de verkoop van nieuwbouwwoningen verloopt moeilijker dan voorheen. Aan de aanbodzijde zijn de afgelopen twee jaar investeringsbeslissingen uitgesteld, ook door de Groningse corporaties.

Inmiddels lijkt het consumentenvertrouwen weer te stijgen, maar het herstel verloopt moeizaam. Het kabinet heeft geen voornemens om de woningmarkt rigoureuus te hervormen. Voor de korte termijn kan dit rust geven. De hypotheekrenteaftrek wordt niet afgeschaft. We zullen in de komende tijd merken welke effecten de maatregelen in de huurmarkt hebben in Groningen.

Europese regelgeving

Vanaf 1 januari 2011 gelden er nieuwe regels voor het toewijzingsbeleid van de woningcorporaties. Woningen die onder de sociale huurgrens vallen moeten voor tenminste 90% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 33.614. Binnen de resterende ruimte kunnen gezinnen met een hoger inkomen een sociale huurwoning toegewezen krijgen, waarbij vooral gekeken zal worden naar urgentie of maatschappelijk belang. De Groninger corporaties hebben de inkomensvoets vanaf januari 2011 ingevoerd. Over de precieze wijze van invulling van de 10% zullen we een gemeenschappelijke afspraak maken, zodat voor woningzoekenden in de stad duidelijkheid bestaat.

Investeringskracht corporaties

De financiële speelruimte van corporaties wordt kleiner. Door overheidsmaatregelen, zoals de invoering van de integrale vennootschapsbelastingheffing, een inflatievolgend huurbeleid en een verschuiving van gemeentelijke belastingen naar de eigenaar van woningen, verliezen de corporaties aan investeringskracht. Als het aan het kabinet ligt, moeten zij ook een bijdrage doen aan de kosten van de huurtoeslag. De corporaties worden hierdoor gedwongen hun ambities bij te stellen en een pas op de plaats te maken. De financiële positie van corporaties, maar ook nieuwe regelgeving, zullen gevolgen hebben voor de woningproductie in de stad. De afgelopen jaren namen de corporaties maar liefst 75% van deze productie voor hun rekening. De vrees bestaat dat corporaties veel minder in de gelegenheid zullen zijn om met name vrijesectorhuur- en koopwoningen te bouwen.

Krimp in de regio

Na jaren van vanzelfsprekende groei, krijgen het noorden en oosten van onze provincie te maken met bevolkingsdaling of krimp. Niet alleen het aantal inwoners daalt, ook de opbouw van de bevolking verandert. Jonge mensen en gezinnen trekken weg. In gebieden met krimp zien we leegstaande of onverkochte huizen. Voorzieningen zoals winkels, sportclubs en scholen zijn steeds moeilijker in stand te houden. Uiteindelijk komt de leefbaarheid van de gebieden in de knel. Ook in de stad gaan we hiervan de gevolgen merken. De stad blijft groeien in een krimpende omgeving. Gemeente en corporaties zullen zich in deze NLA-periode bezinnen op de vraag hoe Stad en Ommeland elkaar van dienst kunnen zijn en elkaar kunnen versterken vanuit de eigen kwaliteiten.

Rijksbeleid

In de komende jaren zien wij een aantal ontwikkelingen die een effect zullen hebben op de stad en de wijken: het wegvallen van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), de maatregelen voor de onderkant van de arbeidsmarkt (participatiebudget, sociale werkvoorziening), de decentralisatie van de jeugdzorg van provincie naar

gemeenten en wijzigingen in de AWBZ en de WMO. Gemeente en corporaties zullen de ontwikkelingen nauwgezet volgen en bespreken wat we samen kunnen doen om de gevolgen op te vangen of de kansen te benutten.

1.3 Toekomst

Verhevigde samenwerkingsagenda

De komende jaren zullen we dicht bij onszelf moeten blijven en werken vanuit onze eigen kracht. In een tijd dat bezuinigingen onvermijdelijk zijn, is dat des te meer nodig. We willen stevig in de etalage zetten wat we wel hebben. Als er ergens mensen bij elkaar wonen die optimisme kunnen organiseren dan is dat wel in Groningen. We zijn goed in staat om mensen die dat echt nodig hebben te ondersteunen. De schaal van Groningen en de sterke samenwerkingsverbanden moeten we juist in deze tijd optimaal benutten. Er is geen andere stad waar groei en krimp zo naast elkaar liggen. We gaan in de stad en in het noorden nog meer verbindingen leggen, oftewel; een verhevigde samenwerkingsagenda.

Scenario's

We richten onze organisatie flexibel in zodat we kunnen inspelen op ontwikkelingen. Om te kijken naar onze veranderende samenleving gaan we verschillende scenario's onderzoeken. Minder geld betekent slimmer organiseren. Uiteindelijk zijn we positief over ontwikkelingen die we gaan doormaken. Wij zetten samen onze schouders eronder, van goed, naar beter, best!





2

Ambities

**We willen nog heel veel in Groningen.
NLA 2.0 is ambitieus. We willen de kracht
in de samenleving aanspreken, verbinding
maken in de wijk, ons samen richten op
de kwaliteit van wonen en het wonen
verduurzamen.**

2.1 Huisvesting voor iedereen

Wonen begint met een dak boven je hoofd. Onze ambities beginnen dan ook met het bieden van een dak boven het hoofd van iedereen die dat nodig heeft. De kerntaak van de woningcorporaties is het zorgen voor woonruimte voor iedereen die daar niet zelfstandig in kan voorzien.

We willen samen bereiken dat iedereen gehuisvest wordt, binnen een redelijke termijn en rekening houdend met de woonwensen die er zijn. Er is in Stad plaats voor iedereen. Jongeren, ouderen, alleenstaanden, gezinnen, studenten, zelfstandigen, mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, starters en doorgroeiers. Als er te weinig plaats is, voegen we woningen toe en daarbij kijken we samen heel zorgvuldig welke vraag er precies is.

Bij de verdeling van woonruimte onder onze doelgroep vinden we concurrentie tussen de corporaties niet op zijn plaats. Het gaat erom dat de woningzoekende de woning krijgt die hij graag wil. Daarom kan hij op ons gezamenlijke woningverdeelsysteem WoningNet zelf een keuze maken tussen alle beschikbare woningen. Dit systeem functioneert naar tevredenheid.



Voor een aantal doelgroepen hebben we speciale aandacht. Zo werken we in Groningen uitstekend samen om kwetsbare groepen te huisvesten, zoals dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en ex-verslaafden. En als dat dak boven het hoofd er is, doen we er alles aan om te zorgen dat dat zo blijft. We zijn tevreden over de afspraken die er op zijn gericht om te voorkomen dat mensen op straat komen te staan. De samenwerking met de betrokken partijen, zoals Bureau Woonkans en Stichting Huis, is effectief.

We werken in Groningen ook actief samen aan het voorkomen van huisuitzettingen. Een uitgezet huishouden krijgt gegarandeerd nieuwe woonruimte op voorwaarde van begeleiding. Bij Proefwonen blijft de woning het eerste jaar op naam van de begeleiden- de instelling. Voor huisvesting van woningzoekenden met urgentie hanteren we strikte regels. Daar blijven we aan vasthouden, ook nu het door een afname van wijkver- nieuwingsurgente gemakkelijker is geworden om zeker 75% van de woningen voor reguliere verhuur beschikbaar te houden.

2.2 Mensen maken Stad!

NLA 2.0 stelt bewoners van Groningen in staat het leven in hun straat, buurt en wijk te verbeteren. Bewoners krijgen middelen om ideeën en dromen voor hun eigen omgeving uit te voeren. Kernwoorden hierbij zijn decentraal, gemeenschapszin, kleinschaligheid en herkenbaarheid.

We leven niet meer in de tijden van de grote, centraal aangestuurde projecten, bedacht achter bureaus. NLA 2.0 moet vooral vorm krijgen in de straten, de buurten en de wijken van de stad. We willen richting geven aan en ruimte maken voor mensen die werken aan betere woningen en een betere woonomgeving. Bewoners dragen er aan bij dat Groningen de beste stad is om in te wonen. Het motto van NLA 2.0 is "Mensen maken Stad!".

Het ziet er naar uit dat het Rijk zich steeds verder terugtrekt. Meer en meer zijn we in Groningen op onszelf aangewezen. Dat hoeft niet verkeerd te zijn. Groningen is een middelgrote, krachtige stad, met een sterke gemeenschapszin. We zijn weerbaar en als het moet, kunnen we onszelf redden. Als het ergens kan, kan het in Groningen.

We gaan uit van de kracht die schuilt in de samenleving. Veel mensen kunnen zichzelf uitstekend redden. Die kracht willen we aanspreken. Dat betekent tegelijkertijd dat we scherpere keuzes maken. Onze inzet richten we sterker op de groep die het echt nodig heeft, zodat mensen in een zwakke positie niet buiten de boot vallen. De komende jaren staan veel voorzieningen voor juist deze groep onder druk. We zetten ons in voor deze mensen, niet toevallig ook de primaire doelgroep van de corporaties.

2.3 Verbinding maken in de wijk

Het werk van veertien wijkteams heeft de afgelopen jaren veel opgeleverd voor de leefbaarheid in de buurten en de samenwerking tussen de partijen in de wijk. Daarmee blijven we doorgaan. De opdracht van wijkteams blijft om verbinding te maken met bewoners van de wijk, de vraag op te halen en om samen met bewoners projecten te realiseren die bijdragen aan prettig samenwonen. De wijkperspectieven geven richting aan hun inzet.

Gemaakte afspraken

In 2007 zijn veertien wijkteams van start gegaan. Zij hadden als opdracht om te werken aan de leefbaarheid van de wijk en om invulling te geven aan het uitgangspunt van Vertrouwen in de Buurt. Projecten moeten niet alleen bijdragen aan een prettige buurt, ze dienen ook als middel om in gesprek te komen met buurtbewoners en hen te betrekken bij hun leefomgeving. Voor de wijkteams was in de periode 2007-2010 maximaal 20 miljoen euro beschikbaar.

Evaluatie

Wijkteams hebben op tal van manieren de vraag van bewoners opgehaald: inloopmarkten, wijkstemdagen, met een theekar of toekomstbus de wijk in, De Fanfare van Selwerd, de dialoogmethode of de deliberatieve methode. Wijkteams waren een herkenbaar aanspreekpunt voor bewoners die initiatief wilden nemen of die wilden bijdragen aan de leefbaarheid in hun wijk. De betrokkenheid van bewoners is gegroeid, evenals het besef dat je zelf een positieve bijdrage kunt leveren aan je woonomgeving.

In totaal zijn zo'n 400 projecten gerealiseerd: van het inrichten van speelplekken tot huisbezoek aan ouderen; van opruimacties van brandgangen tot bijdragen aan een buurtrestaurant. De snelheid waarmee wijkteams tot actie kunnen overgaan,



wordt door de bewoners positief gewaardeerd. Een overzicht met een korte omschrijving van de projecten is beschikbaar.

Bij de evaluatie van maart 2009 is gesteld dat de uitvoering van stedelijke programma's in de toekomst niet meer afhankelijk zouden mogen zijn van bijdragen uit wijkbudgetten. Concreet gold dit voor BSlim, Zorgen voor Morgen en Buurtbemiddeling. Verder werd gesteld dat we meer samenhang moeten brengen in de besteding van de verschillende budgetten die voor bewoners beschikbaar zijn (zoals Goed Idee en leefbaarheidsbudgetten van corporaties).

Nieuwe afspraken

We blijven doorgaan met wijkteams in dezelfde wijken. Alleen het wijkteam voor Korrewegwijk - De Hoogte wordt gesplitst in twee afzonderlijke wijkteams. Dus vanaf 2011 werken we met 15 wijkteams. Voor de periode 2011-2014 stellen we tweemaal 5 miljoen euro beschikbaar. De gemeente 5 miljoen en de gezamenlijke corporaties 5 miljoen. Dit geld is beschikbaar voor wijkbudgetten en voor een bijdrage aan wijksteunpunten (Stips) in de NLA-wijken.

Wijkperspectieven

Voor de NLA-wijken (met uitzondering van Hoogkerk) hebben gemeente en corporaties wijkperspectieven gemaakt. Op basis van een stevige analyse van cijfermateriaal en gesprekken met bewoners en professionals in de wijken, schetsen wij hierin voor de verschillende wijken een gedeeld toekomstperspectief. Wijkperspectieven geven focus en richting aan de besteding van de wijkbudgetten en aan de overige inzet van gemeente en corporaties.

Het wijkperspectief wordt door de wijkteams gebruikt om voorstellen van bewoners te toetsen. Maar het wijkperspectief biedt ook de mogelijkheid om zaken in de wijk te agenderen. Als bijvoorbeeld het thema jongeren prominent in het wijkperspectief staat, kan het wijkteam initiatief nemen om met bewoners te bespreken welke maatregelen voor jongeren gewenst zijn. De basishouding van het wijkteam is "actief luisteren" naar de buurt: het zoeken van contact, het tonen van interesse en het geven van vertrouwen.

Wijkbudgetten

De wijkbudgetten voor de komende NLA-periode zijn over vijftien wijken verdeeld op basis van twee criteria. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine wijken (aantal woningen lager of hoger dan 2.500) en er is een onderscheid gemaakt naar de zwaarte van de ontwikkelopgave (op grond van de wijkanalyses). Zo zijn de wijken ingedeeld in vier categorieën.

Grote zware wijken Selwerd, Paddepoel, De Wijert, Beijum, Lewenborg, Oosterpark, Korrewegwijk **(7)**

Kleine zware wijken De Hoogte en Oosterhoogebrug **(2)**

Grote lichte wijken Vinkhuizen, Corpus den Hoorn **(2)**

Kleine lichte wijken Kostverloren, Grunobuurt, Hoogkerk, Tuinwijk **(4)**

Er worden drie standaard bedragen toegewezen als wijkbudget voor de periode 2011-2014:

1.
Grote zware wijken (**7**) hebben een wijkbudget van maximaal € 900.000
2.
Kleine zware wijken en grote lichte wijken (**4**) hebben een budget van maximaal € 450.000
3.
Kleine lichte wijken (**4**) hebben een wijkbudget van maximaal € 225.000

Wijk	Budget 2011-2014
Beijum	€ 900.000
Corpus den Hoorn	€ 450.000
Grunobuurt	€ 225.000
Hoogkerk ¹	€ 100.000
De Hoogte	€ 450.000
Korrewegwijk	€ 900.000
Kostverloren	€ 225.000
Lewenburg	€ 900.000
Oosterhoogebrug	€ 450.000
Oosterpark	€ 900.000
Paddepoel	€ 900.000
Selwerd	€ 900.000
Tuinwijk	€ 225.000
Vinkhuizen	€ 450.000
De Wijert	€ 900.000
Totaal	€ 8.875.000

¹Hoogkerk neemt op eigen verzoek genoegen met € 100.000

Daarnaast blijven verschillende leefbaarheidsbudgetten van gemeente en corporaties bestaan (zoals Goed Idee, Goed Idee+, Annie Takfonds, Wijert Wensen en andere budgetten en fondsen). In de NLA-wijken zullen de wijkteams bijhouden welke aanvragen er voor de verschillende budgetten worden gedaan, zodat er per wijk overzicht ontstaat.

Wijkvoorzieningen

Voor wijkvoorzieningen in het kader van Zorgen voor Morgen en WMO (Stips, stimulering vrijwilligersinzet, mantelzorg) is voor de komende vier jaar een bijdrage van viermaal 250.000 euro beschikbaar. Over buurtbemiddeling is eerder een aparte afspraak gemaakt, waarin gemeente en corporaties de kosten voor 2011 en 2012 delen. Aan de Stuurgroep Zorgen voor Morgen vragen we te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor de Stips (als wijkvoorziening) om zelf inkomsten te genereren, zodat zij vanaf 2015 geen bijdrage vanuit het NLA meer nodig hebben.

Wijkteams

Begin 2011 gaan de wijkteams hun eigen functioneren evalueren, met leden van de Stuurgroep Wijkvernieuwing. Het wijkteam bespreekt het eigen functioneren, de samenstelling, de rolverdeling binnen het team, de deelname van bewoners en de wijze waarop het wijkteam zich positioneert in de wijk. Zo nodig leidt deze evaluatie tot bijstellingen.

2.4 Samen richten op kwaliteit van wonen

Het Nieuw Lokaal Akkoord van 2007 was erop gericht een extra impuls te geven aan de woonkwaliteit in de stad. We spraken af om flinke aantallen goede en betaalbare woningen te bouwen. De nieuwe afspraken over de woningbouw hebben een ander karakter. Vanwege onzekerheid over de toekomst van de woningmarkt en over de investeringskracht van de corporaties, ligt er in de nieuwe afspraken een grotere nadruk op kwaliteit, dan op kwantiteit. Dit sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie.

Gemaakte afspraken

In het NLA is afgesproken dat de corporaties in de periode 2007-2017 jaarlijks 800 woningen bouwden, waarmee ze zorgden voor een flinke bijdrage aan de woningbouwproductie. We spanden ons hier gezamenlijk voor in. Van de 800 woningen moesten ongeveer 500 verrijzen in de wijkvernieuwingswijken. Hiervan waren 300 à 400 woningen ter vervanging van verouderde of versleten woningen. Van de nieuwe woningen werden er circa 350 als sociale huurwoning gerealiseerd. In deze periode werden jaarlijks maximaal 250 sociale huurwoningen verkocht.

Evaluatie

De afspraken zijn in belangrijke mate gerealiseerd. De corporaties hebben hiermee in de NLA-periode circa 75% van de woningen in de stad Groningen gebouwd. Ontwikkelingen zoals de economische crisis, de verminderde vraag naar woningen, maatregelen vanuit Europa en Rijksbeleid nopen tot het maken van andersoortige afspraken.

Nieuwe afspraken

Van belang is dat we in het NLA 2.0 duidelijke kwalitatieve doelstellingen formuleren om de gezamenlijke koers vast te leggen, met als afgeleide daarvan een kwantitatieve opgave in bandbreedtes. Het gaat ons de komende periode dus niet zozeer om het realiseren van bouwprojecten, maar om het goed bedienen van de woningmarkt in de brede zin. De afspraken zijn dynamischer en meer gericht op het proces. We houden gezamenlijk de vinger aan de pols van de woningmarkt. We richten ons veel meer op het waarom in plaats van het wat. Als voorbeeld: het gaat er niet om dat er 4.500 jongereenheden worden gerealiseerd, maar we zetten ons er voor in dat jongeren binnen drie maanden goede en geschikte woonruimte in de stad kunnen vinden.

Structuurvisie Wonen

Basis voor de nieuwe afspraken is de structuurvisie Wonen, die eind 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze visie is opgesteld in nauwe samenwerking tussen

de gemeente en de corporaties. Uitgangspunt hierin is dat we iedereen 'zo veel mogelijk naar zijn zin in onze stad willen laten wonen'. Dat betekent dat we meer de nadruk leggen op kwaliteit. We willen woningen toevoegen waar vraag naar is én die nog niet aanwezig zijn, ook om doorstroming op gang te brengen.

Kwaliteit

Kwaliteit is een belangrijke insteek voor de nieuw te maken afspraken. Kwaliteit is een breed begrip; we verstaan er verschillende dingen onder. Als we ons richten op kwaliteit bedoelen we dat we woningen toevoegen in bepaalde segmenten van de voorraad waar we tekorten hebben gesignaleerd. Maar we richten ons ook op een kwaliteit van woningen, die moeten voldoen aan de eisen van deze tijd en op een kwalitatief goede manier van nieuw bouwen, die zorgt voor duurzame en toegankelijke woningen, ook voor mensen met een beperking. Voor de nieuwbouw hebben we hier toe het Groninger Woonkeur ontwikkeld. Ook voor de komende jaren willen we daaraan vasthouden. Groninger Woonkeur is een plus op onder meer het landelijk bouwbesluit. Een goede woonkwaliteit betekent ook voldoende aandacht voor groen en water, goede parkeeroplossingen die de druk op de openbare ruimte verminderen, goede voorzieningen die aansluiten op de wensen van gebruikers en een goede toegankelijkheid van de leefomgeving voor alle bewoners van deze stad.

Woningmarktmonitor

Het is van belang dat gemeente en corporaties vanuit gedeelde informatie met elkaar in gesprek zijn over de beoordeling van de woningmarkt. Op deze manier werken we aan een gedeeld draagvlak om zonedig (kwalitatieve) doelstellingen gezamenlijk aan te scherpen of bij te stellen. Om te zorgen voor identieke informatie zetten we een woningmarktmonitor op. Voor deze monitor meten we op drie verschillende niveaus:

NIVEAU 1 Doelstellingen:	In hoeverre worden (kwalitatieve) doelstellingen gehaald? Zijn ze nog valide of is bijstelling gewenst?
NIVEAU 2 Productie:	Hoeveel woningen zijn er gebouwd, met welke kwaliteit? Wat zijn de succes- en faalfactoren? Wat zijn de prognoses?
NIVEAU 3 Externe randvoorwaarden:	Welke randvoorwaarden zijn van invloed op de positie van de gemeente en corporaties?

Hierbij maken we gebruik van:

- Informatie uit het woonruimteverdeelsysteem (wachtlijnen, slaagkansen, aantal actief woningzoekenden, ontwikkeling omvang doelgroep van beleid). Hiermee meten we de druk op de sociale huur in verschillende woonsegmenten en wijken.
- Verkoopgegevens van nieuwe projecten en verhuurbaarheid vrije sector (naar analogie van de verkoopmonitor Hoogvliet). Hiermee leren we van het succes van nieuwbouwprojecten: wat betekent dit voor nieuwe ontwikkelingen?
- Verhuisbewegingen. Het doel hiervan is om te leren 'wat mensen beweegt'.

- ↘ Externe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de woningmarkt (ontwikkelingen rondom hypotheekrenteaftrek, rijksmaatregelen voor de corporatiesector, bevolkingsprognoses).

Jaarlijks bespreken

Minimaal een keer per jaar wordt de balans opgemaakt en worden de resultaten van de monitor besproken in het Bestuurlijk Overleg. De voorbereiding ligt bij de Werkgroep Bouwopgave en de stuurgroep Woningbouw. Aan de hand van de monitor bespreekt het Bestuurlijk Overleg of de gestelde doelen nog actueel zijn en of er bijstelling noodzakelijk is. De nadruk bij het Bestuurlijk Overleg ligt op de na te streven kwalitatieve doelstellingen. In de Stuurgroep Woningbouw wordt besproken welke woningbouwopgave daaruit voortvloeit. Het is van belang om elkaar in de stuurgroep op de hoogte te houden van de voortgang van projecten. Het is aan de risicodragende opdrachtgever zelf om op grond van de beschikbare kennis besluiten te nemen over de eigen productie.

Nieuwe bouwafspraken

We denken dat er jaarlijks tussen de 950 en 1.350 nieuwe woningen gebouwd dienen te worden om een gezonde woningmarkt te houden. Vooralsnog gaan we er vanuit dat de corporaties de komende vier jaar tenminste de helft van deze productie (475 tot 675 woningen) voor hun rekening nemen, gelet op de bekende plannen. Gemeente en corporaties hebben gezamenlijk een onderzoek naar de woningmarkt uitgevoerd (demografische gegevens én ervaringscijfers uit het verleden). Op basis van dit onderzoek formuleren we een opgave voor drie doelgroepen in bandbreedtes.



Nieuwbouw voor jongeren

We zien een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte onder jongeren. Dit omdat het aantal jongeren (door de groei van de Universiteit en de Hanzehogeschool) de komende jaren gaat toenemen in de stad. Maar we zien ook dat jongeren meer en meer een zelfstandige wooneenheid wensen, waarbij de locatie van groot belang is. In de nota BouwJong! is een opgave geformuleerd van in totaal 4.500 eenheden tot en met 2015, oftewel jaarlijks 900 (tijdelijk en permanent, zelfstandig en onzelfstandig). De corporaties spreken af jaarlijks 250 tot 500 zelfstandige eenheden toe te voegen. Dit kan door (tijdelijke) nieuwbouw, maar ook door andere segmentering in de bestaande voorraad en door ombouw van bijvoorbeeld kantoorpanden. De bestaande plannen voorzien tot 2014 in totaal in 1.100 zelfstandige eenheden en een niet exact bekend aantal onzelfstandige eenheden.

Doel: Jongeren snel (binnen ongeveer 3 maanden) een goede kwalitatieve woning bieden in de stad

Opgave corporaties: 250 tot 500 zelfstandige eenheden per jaar

Nieuwbouw voor gezinnen

Gezinnen willen graag wonen in een grondgebonden woning, in of aan de rand van de stad. We willen voorkomen dat gezinnen wegens het gebrek aan geschikte woningen ervoor kiezen om in een andere regio te gaan wonen. We schatten in dat de komende periode jaarlijks 300 tot 400 gezinswoningen per jaar kunnen worden toegevoegd, in zowel huur als koop, waarvan de helft in de bestaande stad. Na 2015 is Meerstad op stoom en stijgt het aanbod in de groenstedelijke uitleg aanzienlijk.

Doel: Vasthouden van gezinnen aan de stad

Opgave corporaties: 150 tot 250 woningen per jaar, in koop en (sociale) huur

Nieuwbouw voor ouderen

Er is een toenemende behoefte onder ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dat kan vaak in de eigen woning, maar niet altijd. De aanwezigheid van voorzieningen is ook van belang om zelfstandig te kunnen blijven wonen. We willen ouderen verleiden de overstap te maken naar een meer geschikte woning. Vaak laten zij daarbij een woning achter die geschikt is voor een gezin. Gezien de matige vergrijzing én het feit dat ouderen veel minder mobiel zijn, is de ambitie voor deze groep vooral kwalitatief. Jaarlijks kunnen voor deze groep circa 250 woningen worden toegevoegd, waarvan de corporaties ongeveer de helft voor hun rekening kunnen nemen.

Doel: Ouderen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen

Opgave corporaties: 75 tot 150 gelijkvloerse woningen per jaar, dichtbij voorzieningen



Sloop

We gaan onverminderd door met een verbeterslag in de sociale huur. In belangrijke mate kan dit door grondige kwaliteitsverbetering (in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen), maar voor een deel zal er ook moeten worden gesloopt. Net als in het vorige Nieuw Lokaal Akkoord spreken we af dat sloop en nieuwbouw van sociale huur met elkaar in evenwicht zijn.

Doel: **Matige kwaliteit in de sociale huur verminderen**
Opgave corporaties: **Slopen van 150 tot 250 woningen per jaar**

Verkoop

De verkoop van woningen willen we vanuit twee invalshoeken stimuleren. Enerzijds om aan de behoefte te voldoen van eigen woningbezit door particulieren. Anderzijds om financiële middelen beschikbaar te krijgen voor onze volkshuisvestelijke doelen. Gezien de ontwikkelingen in de woningmarkt verwachten we minder vraag naar koop van sociale huurwoningen. De inschatting is dat er de komende NLA-periode 150 tot 250 woningen per jaar verkocht kunnen worden.

Doel: **Voorzien in behoefte eigen woningbezit en financiële middelen vrijmaken**
Opgave corporaties: **Verkoop van 150 - 250 sociale huurwoningen per jaar**

Duurzame kwaliteitsverbetering

De komende tien jaar gaan de corporaties 8.000 tot 10.000 woningen duurzaam verbeteren. Voor NLA 2.0 is dit 3.500 tot 4.000 woningen, dus gemiddeld 875 tot 1.000 per jaar.

Nieuwe jaarlijkse opgave	
Nieuwbouw	475 - 900
Duurzame kwaliteitsverbetering	800 - 1.000
Sloop	150 - 250
Verkoop	150 - 250

2.5 Wonen verduurzamen

De ambities van gemeente en corporaties op het terrein van duurzaamheid zijn hoog. Samen kunnen we meer. De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken dat de stad in 2035 energieneutraal is. De corporaties hebben ambitieuze plannen voor energiezuinige woningen om de energiekosten van de bewoners te verlagen. Energielasten bepalen voor een groot deel de woonlasten. Energiebesparing draagt in toenemende mate bij aan betaalbaar van wonen. Bij de realisatie van deze ambities speelt de technologische ontwikkeling en de financiële armslag vanzelfsprekend een belangrijke rol.

Het Groninger woningaanbod moet goed passen bij de kwalitatieve woningbehoefte van de inwoners. Ons streven is dat in 2025 alle corporatiewoningen in Groningen lage woonlasten hebben en een gezond binnenmilieu. (Grote, vooroorlogse monumentale panden worden hierin niet meegeteld.) Dat betekent dat in 2025 woningen die (onnodig) veel energie verslinden niet meer voorkomen.

Uiteraard stellen we ook eisen aan de nieuwbouw. We werken er naartoe dat de nieuwbouwwoningen van corporaties na 2025 minimaal energieneutraal zijn: de energie die ze nodig hebben, wekken ze zelf op. Een deel van de woningen kan zelfs energieleverend zijn. Door woningen flexibel en demontabel te maken, kunnen ze in de toekomst eenvoudiger worden aangepast aan nieuwe woonbehoeftes. Grootchalige (en milieuvriendelijke) sloop is dan minder vaak nodig.

We streven er naar dat het in 2025 financieel aantrekkelijk is om zowel in de bestaande bouw als de nieuwbouw grote energetische ingrepen te plegen. Daarom gaan gemeente en corporaties samen voor 2014 nieuwe financieringsconstructies bedenken. Ook bij het inrichten en ontwerpen van de woonomgeving en de openbare ruimte moet duidelijker rekening worden gehouden met duurzaamheid. Voor 2014 willen we dit bij twee projecten (nieuwbouw of grootchalige kwaliteitsverbetering) uitproberen.

In 2025 passen we duurzame energiesystemen structureel toe in zowel nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad. In 2014 willen we dat 20 procent van de nieuwe en verbeterde woningen gebruikmaken van duurzame energiesystemen. Woningen die energiezuiniger zijn, verbruiken niet per se veel minder energie. Ook het *woongedrag* van de bewoner is hierop van invloed. De bewoners moeten inzicht krijgen in wat zij zelf kunnen doen om hun energiegebruik en daarmee hun energierekening zo laag mogelijk te houden. Bij alle kwaliteitsverbeteringen gaan we bewoners stimuleren energiezuinig te wonen.

We zetten samen een praktisch systeem op voor het uitwisselen van kennis en inzichten op het gebied van duurzaam wonen. De NLA-werkgroep Duurzaamheid speelt hierin een centrale rol. We zoeken naar de synergie in de samenwerking bij het ontwikkelen van duurzame energiebronnen en de distributie van duurzaam opgewekte energie. Het is een gezamenlijke opgave om de mogelijkheden te verkennen.

Nieuwe afspraken

We zijn ervan overtuigd dat in de komende jaren de grootste resultaten op het gebied van energiebesparing kunnen worden geboekt in de bestaande woningvoorraad. Hiertoe formuleren we de volgende resultaatafspraken: in de periode 2011 -2014 worden **3.500 tot 4.000** corporatiewoningen met energielabel D of slechter duurzaam verbeterd tot **minimaal energielabel C**. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw bij sloop van verouderde woningen.

Als het gaat om nieuwbouw willen we de komende jaren vooral ook gebruiken om van elkaar te leren. We gebruiken de kennis en mogelijkheden van gemeente en corporaties om in 2012 plannen te maken voor de bouw van **minimaal 100** energieneutrale woningen in de sociale huursector. Vóór 2014 start de bouw van deze woningen. We beschouwen deze opgave als een belangrijke stimulans voor energieneutraal bouwen in de toekomst.

Naast energiebesparing is de ontwikkeling van duurzame energiebronnen een gedeelde ambitie. In 2014 is een start gemaakt met de kwaliteitsverbetering van **minimaal 100** corporatiewoningen naar **energierekening 0** wat betreft warm tapwatergebruik/stookgebruik. Dit gebeurt door het toepassen van duurzame energie of door efficiënte warmte-uitwisseling, met voorkeur voor zonnewarmte. Daarnaast streven we ernaar om deze NLA-periode bij 20% van de nieuw gebouwde, gerenoveerde en verbeterde woningen gebruik te maken van duurzame energie (zon, wind, bodemwarmte, restwarmte, enzovoort). Ook hier onderzoeken we hoe gemeente en corporaties een vruchtbare samenwerking kunnen inrichten.

Om het gebruik van duurzame energie te stimuleren streven we ernaar dat in 2014 **10 tot 20%** van de daken van nieuwbouw, gerenoveerde en verbeterde corporatieve woninggebouwen wordt gebruikt voor de winning en exploitatie van zonne-energie. Verder dragen we er samen zorg voor dat voor 2014 wordt gestart met een groot-schalige duurzame, schone, energievoorziening (bijvoorbeeld zonne-energie, restwarmte of geothermie) die aansluit op bestaande woningen in NLA-wijken.

Tot en met 2012 doet de gemeente samen met corporaties, bovenlokale overheden en marktpartijen onderzoek naar mogelijke financieringsvormen die energetische ingrepen en investeringen in de bestaande bouw en de nieuwbouw structureel aantrekkelijk maken. Daarbij wordt ook gekeken naar vernieuwende, succesvolle constructies, zoals het Duits model voor zonne-energie, leaseconstructies voor daken voor zonne-energie en duurzame vastgoedwaardering.

Corporaties bieden tegen huurverhoging aantrekkelijke geriefsverbeteringspakketten aan hun huurders aan, gericht op energie(kosten)besparende maatregelen en/of het gebruik van duurzame energie. De huurder kan zelf kiezen of hij een dergelijk pakket aanschaf.

Bij het maken van het stedelijk ontwerp voor nieuwe woongebieden (en waar mogelijk voor herstructureringsgebieden) besteden we aandacht aan duurzaamheid, vooral voor

energiereductie en opwekking van duurzame energie, voor **ecologie** en voor integraal water- en groenbeheer.

De Werkgroep Duurzaamheid zal de prestatieafspraken monitoren en aan het Bestuurlijk Overleg een voorstel voorleggen over de gewijzigde taakstelling.





3

Samenwerkings- afspraken

Om onze ambities te bereiken, zijn goede samenwerkingsafspraken nodig tussen gemeente en woningcorporaties. Afspraken over het versnellen van de woningbouw, over de woonruimteverdeling en over het vergroten van de betrokkenheid van de medewerkers.

3.1 Sneller bouwen

In het Nieuw Lokaal Akkoord zijn afspraken gemaakt om de bouwstroom te versnellen. Deze zijn in 2008 herijkt en vervat in nieuwe samenwerkingsafspraken. We evalueren de werkwijze (projectenvoortgangsoverleg), de samenwerkingsafspraken en de afspraken over stapeling van bouwkosten.

Gemaakte afspraken

We hebben een gemeenschappelijk belang om sneller te bouwen. Daarmee kunnen we eerder tegemoet komen aan de vraag en we besparen geld, wat we kunnen investeren in de wijken. Om sneller te kunnen bouwen, hebben we in het NLA 2.0 enkele procesafspraken gemaakt. Bij elk bouwproject waarbij gemeente en een of meerdere corporaties betrokken zijn, houden we een startbijeenkomst. In deze startbijeenkomst worden de randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen een bouwproject moet worden gerealiseerd. Op deze manier voorkomen we dat er gedurende het proces aanpassingen nodig zijn vanwege "nieuwe" voorwaarden, waaraan moet worden voldaan. Ofwel: helderheid aan het begin van het bouwproces.

De uitkomst van de startbijeenkomst wordt vervat in een document: de 'bouw-enveloppe'. Hierin staan alle randvoorwaarden voor het bouwproject en een overzicht van wie waarvoor verantwoordelijk is. Voor elk project wordt een medewerker van Loket Bouwen & Wonen als vaste accountmanager aangewezen. Met regelmaat komen alle senior projectleiders bijeen voor het periodieke voortgangsoverleg (PVO). Hierin wordt de voortgang van alle lopende bouwprojecten besproken en worden zoveel mogelijk knelpunten ter plekke opgelost.

Sneller bouwen = beter bouwen = goedkoper bouwen

We zijn positief en tevreden over de kwaliteit van de samenwerking. We onderkennen allemaal dat vertraging de grootste kostenverhogende factor is. Sneller bouwen betekent beter bouwen én goedkoper bouwen. Naast dit gezamenlijke belang, hebben we echter ook te maken met verschillen in belang tussen gemeente en corporaties. De onderlinge samenwerking kan nog verbeterd worden. De relatieve rust door de marktomstandigheden van nu geven ons de tijd om hierover na te denken en verdere actie te ondernemen.

De open houding die zo kenmerkend is voor de samenwerking tussen gemeenten en corporaties op bestuurlijk en strategisch niveau, vertaalt zich niet altijd op uitvoerend niveau. Dat is verklaarbaar maar niet gewenst. We zullen er aan werken dat het gezamenlijk belang voor de stad, dat met het Nieuw Lokaal Akkoord vorm krijgt, breder binnen

gemeentelijke en corporatieve organisaties wordt gedragen. Voor NLA 2.0 is het cruciaal dat de opdracht “sneller bouwen” breed wordt onderkend. Interne communicatie binnen de gemeente en de corporaties kan hieraan bijdragen. We stimuleren een proactieve houding; wie vindt dat er iets beter kan, moet initiatief nemen.

Nieuwe afspraken

- Aandachtspunt:** Het samenwerkingsdocument moet worden geactualiseerd vanwege de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.
- Verbeterafpraak:** De Kerngroep PVO krijgt de opdracht het afsprakenkader te actualiseren.
- Aandachtspunt:** Niet iedere betrokkene blijkt op de hoogte van de samenwerkingsafspraken.
- Verbeterafpraak:** Nut en noodzaak van het PVO en de andere samenwerkingsafspraken worden opnieuw onder de aandacht gebracht van de deelnemende projectleiders. Ook wordt het belang van een goede voorbereiding op het PVO benadrukt. We bieden de projectleiders periodiek een ontwikkelaanbod aan, bestaande uit trainingen en opleidingen. Alleen een projectleider met een ‘stempeltje’ mag een rol spelen in een NLA-project. Daarnaast stimuleren we een proactieve opstelling, omdat dit essentieel is in de samenwerking.
- Aandachtspunt:** Het blijkt in de praktijk lastig om vanuit het globale NLA de stap te maken naar een akkoord dat ten grondslag ligt aan een concreet project en dat de input vormt voor de startbijeenkomst.
- Verbeterafpraak:** De betrokken leden van de Stuurgroep Woningbouw organiseren voorafgaand aan de start van elk project een projectaftrap. In deze bijeenkomst krijgen de projectleider/projectontwikkelaar en de accountmanager (voor het gebied, het project of de corporatie) een gezamenlijke opdracht. Dit gesprek wordt ook gebruikt om de kwaliteit van het samenwerkingsteam te verkennen en om vast te stellen wat de positie van de teamleden in de eigen organisatie is. Daarna bereiden de projectleider/ontwikkelaar en de accountmanager samen de startbijeenkomst voor, conform het afsprakenkader.
- Aandachtspunt:** We kunnen meer leren van de ervaringen in de verschillende projecten.
- Verbeterafpraak:** De trekker van het PVO gaat op zoek naar rode draden in de ervaren knelpunten. Hij bedenkt een manier om de lessen die hieruit getrokken kunnen worden, te delen met de projectleiders.

3.2 Woonruimteverdeling

In Groningen is de woonruimteverdeling gedelegeerd aan de corporaties, gebaseerd op de Huisvestingsverordening. Deze verordening is door de gemeenteraad vastgesteld.

Evaluatie

Woonruimteverdeelmiddel

Het huidige woonruimteverdeelmiddel levert voor alle partijen een grote tevredenheid op. Er zijn weinig klachten, het systeem is eenvoudig en helder en mede daardoor goedkoop. We blijven hechten aan de uitgangspunten van transparantie, keuzevrijheid en eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende. Nieuwe regelgeving gebiedt ons om tenminste 90% van de sociale huurwoningen aan te bieden aan gezinnen met een gezamenlijk inkomen van maximaal € 33.614. Dit belemmert de keuzevrijheid die wij willen bieden. We zullen ons beraden op de wijze waarop we in de stad de ruimte invullen die er is voor toewijzing aan gezinnen met een hoger inkomen. Urgentie zal daarbij een belangrijke factor zijn.



Actieve woningzoekenden

We vinden het wenselijk dat woningzoekenden actief moeten zoeken of een vraag om hulp moeten stellen. Ook vinden we het belangrijk om te werken met zo weinig en zo minimaal mogelijke spelregels. Onze hardheidsclausule biedt voldoende ruimte om in specifieke situaties tot een oplossing te komen. De bijzondere manier waarop Patrimonium deel neemt aan de gezamenlijke afspraken (zelfde spelregels, transparantie achteraf, maar vooraf bepaalt de verhuurder) accepteren we en levert geen problemen op.

Werkgebied

We hebben stedelijke samenwerkingsafspraken en vinden het belangrijk dat onze afspraken blijven gelden voor het woningmarktgebied Stad Groningen (dus inclusief Meerstad en exclusief Hoogezand, Slochteren en de wijdere omgeving). Lefier onderschrijft deze keuze. We gaan er van uit dat Woonstade ook na een fusie voor het Groningse deel mee blijft doen in onze gezamenlijke afspraken.

Samenwerking

De beleidsgroep- en gebruikersgroep Woonruimteverdeling zijn goed bemand. Zij blijven onderwerpen rond de woonruimteverdeling agenderen. Zij zijn er nadrukkelijk niet voor de woningbouwprogrammering. De voorzitters van beide werkgroepen gaan meer inhoudelijk afstemmen. Met de huidige bezetting zijn we ook goed in staat om adequaat in te spelen op wijzigingen in (Haags) beleid.

Nieuwe afspraken

Woonruimteverdeelmiddel

Verbeteringen van het woonruimteverdeelsysteem zijn bedoeld om het systeem makkelijker te maken, de informatie voor woningzoekenden te verbeteren, het eigen zoekgedrag te faciliteren en het verhuurproces te versnellen.

We vragen de beleidsgroep Woonruimteverdeling om:

- 1.** Een update te maken van de beschrijving van procedures en ervoor te zorgen dat deze actueel blijft en bekend is.
- 2.** Voorstellen te doen tot verbetering van het gebruik van de hardheidsclausule.
- 3.** Voorstellen te doen om te komen tot eenduidige definities, zodat er overeenstemming is over de beelden die ontstaan in rapportages.
- 4.** Voor de zomer van 2011 voorstellen voor te leggen aan het Bestuurlijk Overleg om realistische cijfers te kunnen geven over woningmarkt en wachttijden.

We willen meer bekendheid geven aan hoe de woonruimteverdeling in Groningen geregeld is. We gaan de rapportages over de woonruimteverdeling ook actief onder de aandacht brengen van diegenen die voor gemeente en corporaties werken aan de programmering van nieuwbouw en verbetering, mede om te laten zien waar de vraag in de markt zit.

Tweedekansbeleid

1. De Beleidsgroep Woonruimteverdeling gaat bespreken of we aanvullende afspraken moeten maken voor twee groepen die opvallen bij kwetsbare personen: bijzondere gezinnen en alleenstaande vaders met zorg voor kinderen.
2. De Beleidsgroep Woonruimteverdeling blijft de afspraken met onze partners uit de zorg- en hulpverlening permanent evalueren. Samen met onze partners beoordelen zij de effecten voor korte en langere termijn.

3.3 Organisatie

De organisatie van het Nieuw Lokaal Akkoord blijft zich kenmerken door openheid en vertrouwen in de samenwerking. We maken goed gebruik van de kennis en ervaring die in de verschillende organisaties voorhanden is. Bijdragen aan het NLA 2.0 worden geleverd vanuit reguliere inzet van corporaties en gemeentelijke diensten.

De organisatie voor NLA 2.0 is slank en transparant. Een programmaleider, met ondersteuning, zorgt voor de voorbereiding van Bestuurlijk Overleg en stuurgroepen. Hier ligt ook de verantwoordelijkheid voor de financiën en de contacten en afstemming met de wijkteams.

Als we drie niveaus van besluitvorming onderscheiden is het Bestuurlijk Overleg (wethouders en corporatiedirecteuren) verantwoordelijk voor het strategisch niveau, de stuurgroepen Wijkvernieuwing en Woningbouw (management) voor het tactisch niveau en de wijkteams en uitvoerend medewerkers voor het operationeel niveau. We dragen er zorg voor dat alle niveaus op een heldere manier met elkaar zijn verbonden.

Met het NLA 2.0 hebben we een nieuw afsprakenkader. We zullen ons buigen over de vraag of de rol- en taakverdeling tussen de stuurgroep Wijkvernieuwing en de stuurgroep Woningbouw nog adequaat is. Met name de rol van de stuurgroep Woningbouw in relatie tot de monitoring van de woningmarkt zal helder moeten worden omschreven. Ook voor de NLA-werkgroep Duurzaamheid is een bezinning op de taakstelling nodig, vanwege de aangescherpte afspraken.

We dragen zorg voor een lange termijn agenda voor het Bestuurlijk Overleg en een betere afstemming tussen de verschillende stuur- en werkgroepen. De programmaleider en de voorzitters van stuurgroepen en beleidsgroep WRV doen hiertoe een voorstel.

We gaan de organisatie van de Krachtwijken-aanpak (Mooi Blijven Wonen) aanpassen en meer in lijn brengen met de organisatie van het NLA 2.0. Het programma voor Mooi Blijven Wonen zal ook beter ingebed worden in de bestaande structuur in de wijk.

3.4 Nieuw elan

Iedere dag opnieuw, iedere minuut van de dag, maken mensen onze stad. Wat maken ze precies en waarom maken ze de stad zoals ze is? We voelen en weten dat Groningen bijzonder is, dat de samenwerking die in Groningen bestaat tussen gemeente, corporaties, instellingen en bewoners uniek is en dat er iets is dat ons allemaal inspireert om iedere dag weer te werken aan de stad. Maar wat is dat 'iets' eigenlijk? Waar begint en eindigt onze inspiratie en welk elan delen we? Realiseren we ons wel dat we samen een hele hoop goede dingen doen?

Mensen maken Stad!

Onder het motto 'Mensen Maken Stad!' willen we op zoek naar de bevoegenheid die het Nieuw Lokaal Akkoord óók is – naast een groot aantal goede afspraken. Waarom maken mensen stad? Waarom maak ik stad? Laten we het elkaar vertellen!

Bevoegenheid verbindt

Onze visie is dat bevoegenheid verbindt. Persoonlijke bevoegenheid, bevoegenheid van een groep, gedeelde of unieke bevoegenheid: verschillende ervaringen vertellen ons dat het delen ervan leidt tot wezenlijk contact, begrip en inspiratie. We willen een proces



organiseren dat zowel inspiratie ophaalt als inspiratie geeft. Er is al veel elan en 80% van wat we doen, doen we goed. We willen dit ophalen en bundelen en daarmee inspiratie bieden voor de 20% die nog beter kan.

Leiderschap inspireert

Het gaat ook om leiderschap. Leiderschap om te zorgen voor inspiratie die tegelijkertijd persoonlijk is en toch gedeeld wordt. Dat wordt bewerkstelligd door een gezamenlijk beeld van de werkelijkheid, van hoe het is in de wijken en wat belangrijk en waardevol is en wat niet. Binnen de structuur van het NLA willen we dit zowel horizontaal als verticaal dichter bij elkaar brengen (bijv. bestuurders onderling, wijkteamleden onderling, maar ook binnen de interne organisatie). Welke visie delen we? Hoe handelen we steeds op basis van die visie? Hoe bepalen we onze verantwoordelijkheid en hoe nemen we die? Wie ben ik en hoe maak ik stad? Dat zijn de vragen die daarbij horen.

Inspiratie uit verhalen

We laten ons inspireren door de mensen die de stad maken. Hen vragen wat ze drijft. Die kleine dingen die van grote waarde zijn. Zo ontstaat een waardevolle verzameling van verhalen, een overkoepelend beeld van de gemeenschappelijke visie en een stimulans om leiderschap en inspiratie nog meer te tonen.

Onze motieven hierbij:

- ↳ Verbondenheid aan onze stad. We dragen bij aan de stad waar we trots op zijn.
- ↳ We acteren in het hier en nu: daar kunnen we zelf iets betekenen.
- ↳ We stimuleren anderen om zelf een rol te willen spelen.

Go with the flow...

Een synoniem van bevlogenheid is flow. Een flow is wat we willen creëren. Een flow van gebeurtenissen, uitingen, olopjes, berichten, films, gesprekken, tweets, beelden, teksten... van alles dat bijdraagt aan het doorgeven van verhalen. Als een olievlek verspreiden we zo de inspiratie van de mensen die stad maken. We maken daarbij gebruik van bestaande structuren en middelen. De grootsheid zit in de uitbreiding van de olievlek, niet in de middelen die we willen inzetten. We denken een periode van twee jaar nodig te hebben om te komen tot het punt waarop de olievlek zich vanzelf uitbreidt. Oftewel, gedurende twee jaar helpen we de flow een handje door hier iemand voor aan te stellen. We noemen deze persoon eerst inspiratiemakelaar tot we een betere naam hebben.

Dit mondt uit in het nieuwe elan waarmee het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 tot een succes wordt.



colofon

voorjaar 2011

vormgeving: StudioSpijker

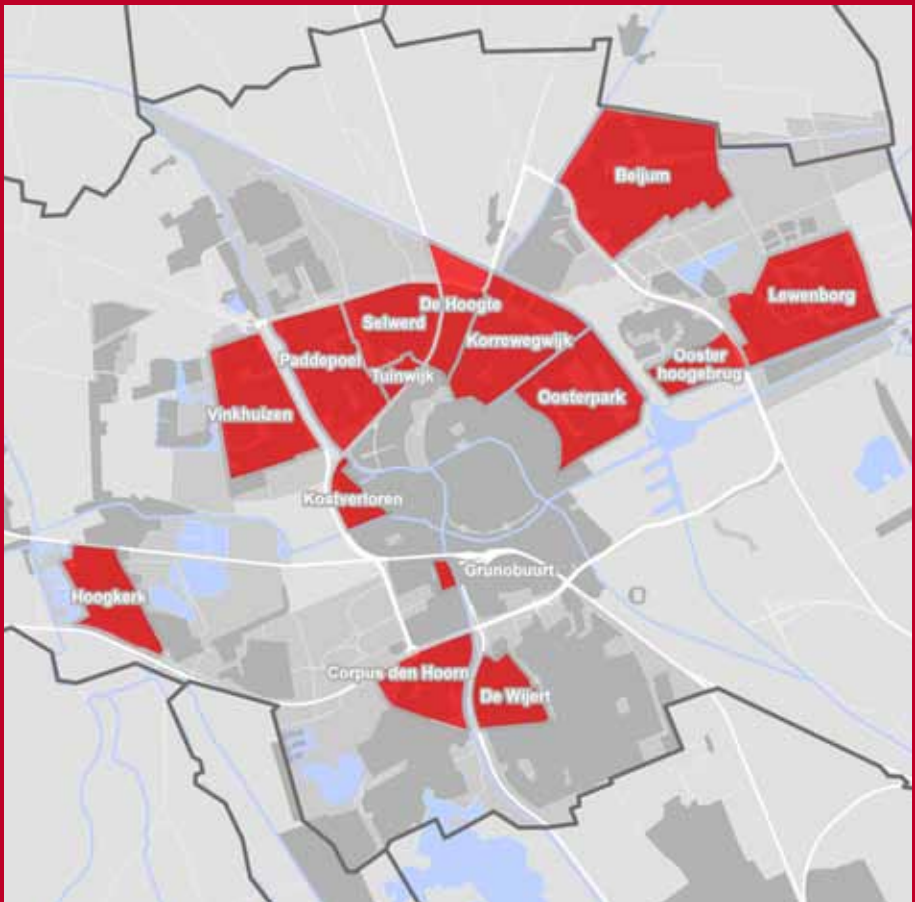
fotografie: Maarten van der Wal

tekst en redactie: Brouwer Communiqueert, Nieuw Lokaal Akkoord

Uitgave van Gemeente Groningen en Groninger woningcorporaties
Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Woonstade, Patrimonium



De 15 NLA-wijken in Groningen:



Onze samenwerkingsafspraken voor 2011 tot 2014

Bewonersprojecten

NLA 2.0 stelt bewoners van Groningen in staat het leven in hun straat, buurt en wijk te verbeteren. Bewoners krijgen middelen om ideeën voor hun eigen omgeving uit te voeren. De opdracht van de 15 wijkteams blijft om verbinding te maken met bewoners van de wijk, de vraag op te halen en om samen met bewoners projecten te realiseren die bijdragen aan prettig samenwonen. De wijkperspectieven geven richting aan hun inzet. De gemeente en de corporaties stellen elk vijf miljoen euro beschikbaar. Dit geld is beschikbaar voor wijkbudgetten en voor een bijdrage aan wijksteunpunten (Stips).

Iedereen onder dak

Wonen begint met een dak boven je hoofd. Onze ambities beginnen dan ook met het bieden van een dak boven het hoofd van iedereen die dat nodig heeft. De kerntaak van de woningcorporaties is het zorgen voor woonruimte voor iedereen die daar niet zelfstandig in kan voorzien. Uitgangspunt hierin is dat we iedereen 'zo veel mogelijk naar zijn zin in onze stad willen laten wonen'. We leggen de nadruk op kwaliteit en zetten daarom een woningmarktmonitor op. We willen woningen toevoegen waar vraag naar is én die nog niet aanwezig zijn, ook om doorstroming op gang te brengen.

Wonen verduurzamen

Gemeente en corporaties hebben hoge ambities op duurzaamheid. De gemeente wil in 2035 energieneutraal zijn. Voor de corporaties is energiebesparing en betaalbaarheid belangrijk. We willen investeren in duurzaamheid van bestaande woningen. Maar ook nieuwe financieringsconstructies bedenken en duurzame energiesystemen toepassen. Als het gaat om nieuwbouw gaan we de komende jaren een aantal energieneutrale woningen bouwen, vooral ook om van elkaar leren.

Doorgaan in veranderende omstandigheden

Deze afspraken zijn gemaakt op basis van informatie die we nu hebben. Het spreekt voor zich dat nieuwe veranderingen in de woningmarkt of vanuit de politiek invloed kunnen hebben op de realisering hiervan. De financiële haalbaarheid gaat uit van de huidige situatie.

Van goed, naar beter, best!

De komende jaren zullen we dicht bij onszelf moeten blijven en werken vanuit onze eigen kracht. In een tijd dat bezuinigingen onvermijdelijk zijn is dat des te meer nodig. Minder geld betekent slimmer organiseren. In het besef dat samenwerken het verschil maakt. Als er ergens mensen bij elkaar wonen die optimisme kunnen organiseren dan is dat wel in Groningen. Wij zetten samen onze schouders eronder, van goed, naar beter, best!